

A photograph taken from inside a sunroom or conservatory, looking out through large glass panels. In the foreground, a wicker chair is partially visible on the left. The view outside shows a modern, multi-story villa with a green roof and glass balconies. The villa is surrounded by lush greenery, including trees and shrubs. A paved area is visible in the lower right corner.

Prechtlerstraße 16

**HISTORISCHER CHARME TRIFFT MODERNEN WOHNKOMFORT.
EINE AUSSERGEWÖHNLICHE VILLENWOHNUNG IM HERZEN VON GRIESKIRCHEN.**



Diese einzigartige Erdgeschosswohnung befindet sich in einer altherwürdigen, gepflegten und 2020 generalsanierten Villa in der begehrten **Prechtlerstraße 16**, mitten im **Stadtzentrum von Grieskirchen**.

Hier genießen Sie das besondere Flair eines repräsentativen Altbaus kombiniert mit einer hochwertigen technischen Ausstattung und modernem Wohnkomfort.



Auf ca. 128,55 m² Wohnfläche erwartet Sie ein großzügiges Raumangebot mit stilvoller Atmosphäre und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Ergänzt wird die Wohnung durch einen ca. 15 m² großen Wintergarten, eine ca. 35 m² große Terrasse sowie einen ca. 163 m² großen Eigengarten, der mitten in der Stadt einen geschützten Rückzugsort schafft.

Prechtlerstraße 16



VOLLSTÄNDIG MODERNISIERT BESTER ZUSTAND MIT STILVOLLEM CHARAKTER

Im Jahr 2020 wurde die Wohnung **umfassend generalsaniert**. Sämtliche Wasser-, Heizungs- und Elektroleitungen wurden erneuert. **Hochwertige JOSKO-Fenster** sorgen für ausgezeichneten Wohnkomfort und eine moderne Energieeffizienz. Die Gastherme wurde erst 2023 erneuert und rundet den **hervorragenden technischen Zustand** der Wohnung ab.

Der stilvolle Charakter der Villa blieb dabei vollständig erhalten. Auf Wunsch können ausgewählte **hochwertige antike Möbel** übernommen werden und unterstreichen das besondere Ambiente dieser Immobilie.





Die durchdachte Raumaufteilung eröffnet **zahlreiche Möglichkeiten**. Ob als exklusive Familienwohnung, repräsentative Praxis, Ordination, Kanzlei oder Büro, diese Immobilie passt sich Ihren Bedürfnissen an. Auch Familien profitieren vom **großzügigen Grundriss**, der beispielsweise einen separaten Bereich für ältere Kinder, eine Pflegekraft oder ein Au-pair ermöglicht.

Ein weiterer Pluspunkt sind die **Parkmöglichkeiten direkt im Innenhof** sowie eine **kleine Garage**, die den Wohnkomfort zusätzlich erhöhen.

Eine Immobilie wie diese kommt nur selten auf den Markt. Wer den Charme einer historischen Villa mit modernem Wohnkomfort, hochwertiger Sanierung und einer erstklassigen Innenstadtlage verbinden möchte, findet hier eine **außergewöhnliche Gelegenheit**.

CA. 128,55 m²

Wohnfläche

CA. 15 m²

Wintergarten

CA. 35 m²

Terrasse

CA. 136 m²

Eigengarten

7

Zimmeranzahl

2

Bäder

2

WC

- Teilweise hochwertige antike Möbel auf Wunsch verfügbar
- Parkplätze im Innenhof
- Kleine Garage vorhanden
- Sofort verfügbar



HIGHLIGHTS

- Historische, gepflegte und renovierte Villa
- Umfassende Sanierung im Jahr 2020
- Zentrale Lage im Stadtzentrum von Grieskirchen
- Ideal als Familienwohnung, Praxis, Ordination oder Büro
- Sämtliche Wasser-, Heizungs- und Elektroleitungen erneuert
- Hochwertige JOSKO-Fenster
- Neue Gastherme aus dem Jahr 2023

Adaptierungen in den letzten Jahren: 2020 und 2023

Prechtlerstraße 16

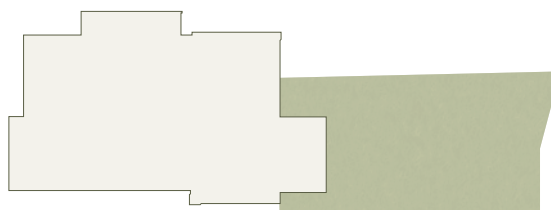
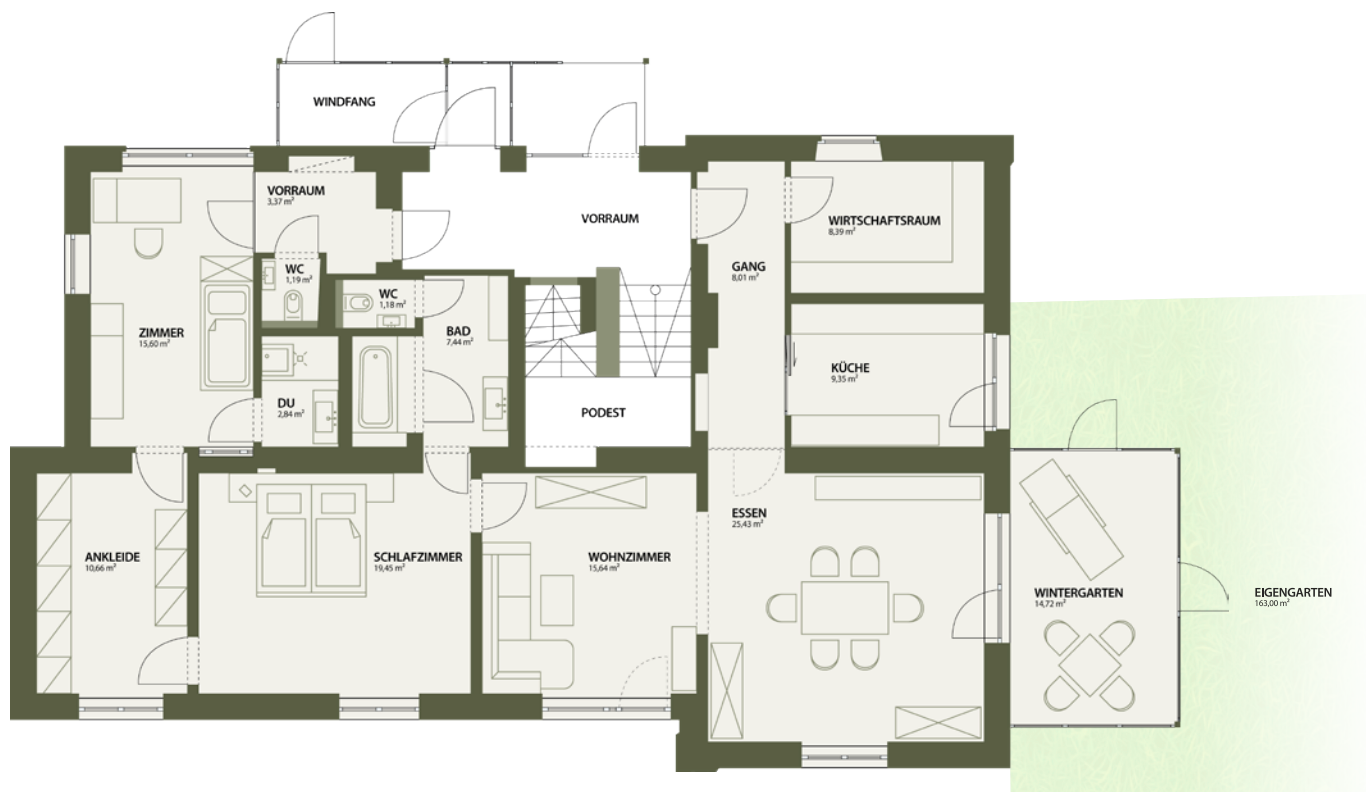


GRUNDRISS

Gang	8,01 m ²
Wirtschaftsraum	8,39 m ²
Küche	9,35 m ²
Essen	25,43 m ²
Wohnzimmer	15,64 m ²
Schlafzimmer	19,45 m ²
Bad	7,44 m ²
WC	1,18 m ²
Ankleide	10,66 m ²
Zimmer	15,60 m ²
Dusche	2,84 m ²
Vorraum	3,37 m ²
WC	1,19 m ²

GESAMT 128,55 m²

Wintergarten	14,72 m ²
Terrasse	34,93 m ²
Eigengarten	163,00 m ²



KAUFPREIS

€ 329.000, –

Monatliche Kosten:

ca. € 600,- inkl. Wasser, Heizung und Strom **Sofort verfügbar!**

PROVISIONSHINWEIS

Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung sind 3% Vermittlungsprovision vom Kaufpreis zzgl. 20% USt. zu leisten. Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.

ENERGIEAUSWEIS:

HWB: 198 - Klasse E
f GEE : 2,26 - Klasse D

GRUNDBUCH:

Grundbuch KG 44007
EZ 262
GST-Nr. 252; 55/2





Prechtlerstraße 16

GRIESKIRCHEN

Grieskirchen ist weit mehr als ein Ort zum Wohnen: Mit **rund 5.000 Einwohnern** liegt die Stadt im Herzen Oberösterreichs und verbindet historische Pracht mit modernem Lebensgefühl. Als **Bezirkshauptstadt** und Zentrum von 34 Gemeinden bildet sie das Herzstück des sogenannten „Landls“ und übernimmt damit eine bedeutende Rolle in der Region.

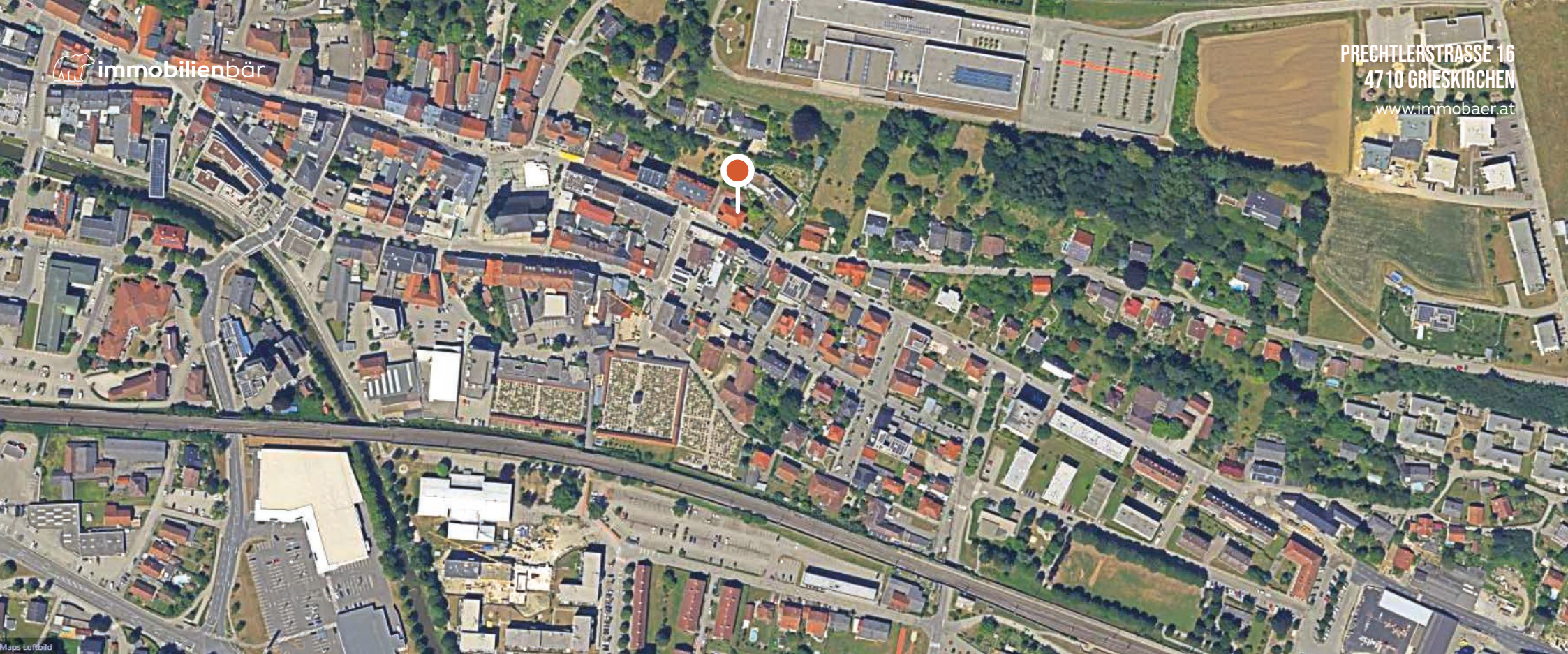
Das kulturelle Leben ist lebendig und vielfältig – über das ganze Jahr hinweg beleben Veranstaltungen, Märkte und Feste die Stadt. Ihr pulsierender Mittelpunkt ist der **zentrale Stadtplatz**: ein Treffpunkt für Jung und Alt, an dem Gemeinschaft spürbar wird. Wer die Natur sucht, findet sie direkt vor der Haustür. Ausgedehnte Spaziergänge, Radtouren und die nahe Trattnach laden zu entspannten Stunden am Wasser ein.

Auch kulinarisch hat Grieskirchen einiges zu bieten. **Regionale Restaurants** und **gemütliche Cafés** servieren Spezialitäten aus frischen, lokalen Zutaten, während die neu gestaltete Innenstadt mit ihren **innovativen Fachgeschäften** das Einkaufen zum Erlebnis macht.



Für Familien ist Grieskirchen ein idealer Lebensraum. Schulen und Kindergärten sorgen für erstklassige Bildung und Betreuung, und ein breites Angebot an Sport- und Freizeitmöglichkeiten gibt Kindern und Jugendlichen Raum, aktiv zu sein und ihre Talente zu entfalten.

Hier zu leben bedeutet, Teil einer Gemeinschaft zu sein, die Tradition und Innovation auf harmonische Weise miteinander verbindet.

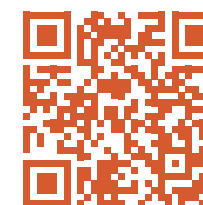


Quelle: www.openstreetmap.org

ENTFERNUNGEN zu Fuß

Nahversorger: 280 m / 4 Min
Gastronomie: 120 m / 2 Min
Arzt: 160 m / 2 Min
Apotheke: 200 m / 3 Min

Bahnhof: 600 m / 7 Min
Schule: 170 m / 3 Min
Friseur: 56 m / 1 Min
Fitnessstudio: 450 m / 6 Min



HIER GEHT'S ZU
GOOGLE MAPS

KONTAKT

“ Jetzt gleich
Beratungsgespräch
vereinbaren!



Lukas Gabriel BSc.

T: +43 664 10 49 381
E: lukas.gabriel@immobaer.at

Linzer Straße 26 - A-4701 Bad Schallerbach
Bürozeiten: Mo - Do 09:00 - 12:00 Uhr

www.immobaer.at



Medieninhaber, Herausgeber,
Verleger und Hersteller:
Konzeptmühle GmbH, Linzer Straße 26,
4701 Bad Schallerbach

Herstellungs- und Verlagsort:
Bad Schallerbach

Fb.: 529175z | UID Nr.: ATU75346001 | St. Nr. 54 362/5479

WICHTIGE INFORMATIONEN:

Dieses Exposé wurde entsprechend den Angaben und Vorgaben des Eigentümers erstellt, wonach wir für die Richtigkeit dieser Angaben keine Haftung übernehmen. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt. Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Die Kaufnebenkosten wie 3,5% Grunderwerbssteuer, 1,1% Grundbucheintragungsgebühr sowie Kaufvertragskosten und Treuhandabwicklungskosten sowie Notarkosten für die Beglaubigung des Kaufvertrages sind in diesem Preis nicht enthalten! Bilder enthalten Sonderausstattungen und dienen nur als Illustration. Die tatsächliche Ausführung kann von den vorliegenden Bildillustrationen abweichen. Pläne: Unverbindliche Plankopien, Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechn. & konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Größenangaben sind ca. Angaben und können sich aufgrund von Detailplanungen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet - nicht maßstabsgetreu. Statische & bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Einrichtungsgegenstände sind symbolisch dargestellt und im Kaufpreis nicht inkludiert. Bei manchen Bild wurden KI-basierte Bildbearbeitungstechnologien ausschließlich zur ästhetischen Optimierung eingesetzt, etwa zur Anpassung von Licht, Farben oder Wetterstimmungen. Der tatsächliche Bildinhalt, dargestellte Objekte sowie die reale Situation zum Zeitpunkt der Aufnahme wurden dabei nicht verändert. Die Bearbeitung dient ausschließlich der visuellen Verbesserung und stellt keine inhaltliche Veränderung oder Manipulation der dargestellten Szene dar. Fotos: Linda Zechmeister, www.unsplash.com, www.istockphoto.com, www.pexels.com. Verwendete Karten- und Standortdarstellungen stammen von Google Maps. Kartendaten © Google.